

# SCI Lorka

Société Civile

**Siège social: 18, rue Tony Erpelding, L-7349 Heisdorf**

**NUMERO : 5682**

## **ACTE DE CONSTITUTION DU 22 DECEMBRE 2016**

L'an deux mil seize, le vingt-deux décembre.

Par-devant Maître **Cosita DELVAUX**, notaire de résidence à Luxembourg,  
Grand-Duché de Luxembourg,

O N T C O M P A R U :

1) Madame **Laure HENRY**, courtier en Crédits Immobiliers et Assurances Emprunteurs, née le 12 mai 1964 à Antony (France), demeurant au 4, rue des Loges, F- 91410 SAINT CYR SOUS DOURDAN ;

2) Monsieur **François GENDREAU**, retraité, né le 18 janvier 1943 à Neuilly-sur-Seine (France), matricule 1943011800073, demeurant au 18 rue Tony Erpelding, L-7349 HEISDORF ; et

3) Monsieur **Jean-Pierre MONGE**, retraité, né le 30 septembre 1951 à Gif-sur-Yvette, demeurant au 4, rue des Loges, F- 91410 SAINT CYR SOUS DOURDAN.

Lesquels comparants ont arrêté ainsi qu'il suit les statuts d'une société civile qu'ils entendent constituer entre eux :

### **Titre I.- Dénomination - Objet - Siège**

#### **Article 1.-**

Il est formé par les présentes une société civile immobilière qui prendra la dénomination « **SCI Lorka** ».

#### **Article 2.-**

La société a pour objet, tant au Grand-Duché de Luxembourg qu'à l'étranger et en particulier au Portugal, l'acquisition, la vente, la construction, l'aménagement, l'administration, l'exploitation, la mise en valeur, la mise en location, ainsi que la gestion d'un ou de plusieurs immeubles pour son propre compte.

La société pourra dans le cadre de son activité accorder notamment hypothèque, emprunter avec ou sans garantie ou se porter caution réelle d'engagement en faveur de tiers.

D'une façon générale, la société pourra effectuer toutes autres activités nécessaires ou utiles, susceptibles de favoriser soit directement, soit indirectement, la réalisation de cet objet, pourvu qu'elles ne soient pas à caractère commercial ou susceptibles de porter atteinte au caractère exclusivement civil de l'activité sociale.

### **Article 3.-**

Le siège social est dans la commune de Heisdorf/Steinsel.

Il pourra être transféré en toute autre localité du Grand-Duché de Luxembourg par simple décision des associés, réunis en assemblée générale.

## **Titre II.- Capital social - Parts d'intérêts**

### **Article 4.-**

Le capital social est fixé à mille euros (EUR 1.000,-).

Il est représenté par cent (100) parts d'intérêts d'une valeur nominale de dix euros (EUR 10,-) chacune, souscrites comme suit:

nom du souscripteur	nombre de parts d'intérêt souscrites
1. Madame <b>Laure HENRY</b> , prénommée	quatre-vingt-dix (90)
2. Monsieur <b>François GENDREAU</b> , prénommé	neuf (9)
3. Monsieur <b>Jean-Pierre MONGE</b> , prénommé	une (1)
<b>TOTAL : parts d'intérêts</b>	<b>cent (100)</b>

Le montant de mille euros (EUR 1.000,-) sera apporté à la société, ainsi que les comparants s'y obligent, en une ou plusieurs fois, en nature ou en espèces, à la première demande qui leur en sera faite par le gérant ou les gérants de la société.

A défaut d'exécution de cette obligation à l'expiration de ce délai, sans mise en demeure et sans préjudice de mesures d'exécution, le gérant pourra décider que ces sommes appelées seront productives d'intérêts au taux maximal de deux et demi (2,5 %) pour cent l'an.

### **Article 5.-**

Les copropriétaires indivis d'une ou de plusieurs parts sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun. Ce dernier devra être agréé

par décision des associés prise à la majorité des deux/tiers (2/3) du capital existant.

Le même agrément est requis pour les représentants des mineurs, administrateurs légaux ou tuteurs. En cas de refus, il y aura lieu à nomination d'un administrateur ou tuteur ad hoc, agréé préalablement. Jusqu'à ces désignations la société peut suspendre l'exercice des droits afférents.

### **Titre III.- Durée - Dénonciation**

#### **Article 6.-**

La société est constituée pour une durée illimitée.

#### **Article 7.-**

Tout associé pourra dénoncer sa participation dans la société par lettre recommandée envoyée aux associés et aux gérants avec un préavis de six mois. L'associé désireux de sortir de la société suivra les dispositions de l'article dix des statuts.

Au cas où aucun associé ou tiers agréé n'est disposé à acquérir les parts au prix fixé, l'associé désireux de sortir de la société pourra en demander la dissolution et la liquidation.

### **Titre IV. Transmissions et cessions de parts**

#### **Article 8.- Transmission pour cause de mort**

Les parts sont librement transmissibles pour cause de mort, même par dispositions de dernière volonté, mais exclusivement en ligne directe.

Tout autre bénéficiaire en cas de transmission pour cause de mort devra être agréé par une décision prise à la majorité de plus de 2/3 du capital social appartenant aux associés survivants. En cas de refus le bénéficiaire devra procéder conformément à l'article 9 des statuts, à l'exclusion de l'alinéa D), et sera lié par le résultat de l'expertise. En cas de refus d'achat, le bénéficiaire sera associé de plein droit.

Pour tout autre héritier les dispositions de l'article 10 des statuts sont à suivre.

#### **Article 9.- Cessions entre vifs**

A) Si un associé se propose de céder entre vifs tout ou partie de ses parts sociales, il doit les offrir à ses coassociés proportionnellement à leur participation dans la société. Néanmoins, les parts sont librement cessibles aux descendants en ligne directe.

Par cession entre vifs au sens du présent article, on entend toute cession entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, par apport en société, fusion, scission ou dissolution de société, et par apport en un régime matrimonial de communauté.

B) En cas de désaccord persistant des associés sur le prix après un délai de un mois, le ou les associés qui entendent céder les parts et le ou les associés qui se proposent de les acquérir, chargeront de part et d'autre un expert pour établir la valeur de cession, en se basant sur la valeur vénale des parts.

En cas de désaccord, ces experts s'en adjoindront un troisième pour les départager.

En cas de refus de l'une des parties de désigner son expert ou à défaut de la nomination d'un expert dans les 15 jours de la sommation qui lui aura été faite à cet effet par lettre recommandée par l'autre partie, la nomination du troisième expert sera faite par le Président du Tribunal d'Arrondissement de Luxembourg, sur requête de la partie la plus diligente.

L'établissement de la valeur de cession devra se faire endéans un mois de la désignation du dernier expert.

C) La société communique par lettre recommandée le résultat de l'expertise à tous les associés, en les invitant à faire savoir dans un délai de deux semaines, s'ils sont disposés à acheter ou céder les parts au prix établi. Si plusieurs associés déclarent vouloir acquérir les parts proposées à la vente, elles seront offertes à ces associés en proportion de leur participation dans la société.

Les associés restant dans la société peuvent faire acquérir les parts dont aucun associé n'aura voulu par un tiers agréé entre eux à la majorité du capital détenu par eux.

Le silence des associés pendant le prédit délai de deux semaines équivaut à un refus.

D) Dans ce cas, l'associé qui entend céder ses parts peut les offrir à des non-associés, étant entendu qu'un droit de préemption est encore réservé aux autres associés ou au tiers par eux agréé en proportion de leurs participations pendant un délai d'un mois à partir de la date de la communication par lettre recommandée de l'accord avec les non-associés et suivant les conditions d'un tel accord.

E) Les parts ne peuvent être mises en gage que de l'accord unanime des

associés.

#### **Article 10.-**

Dans tous les autres cas les parts ne pourront être cédées qu'en respectant les dispositions de l'article 189 de la loi sur les sociétés.

#### **Article 11.-**

Les cessions de parts s'opéreront conformément à l'article 1690 du Code civil, et seront publiées conformément à l'article 11 bis, paragraphe 2, point 3 de la loi du 10 août 1915.

### **Titre V.- Administration et surveillance**

#### **Article 12.-**

La société est gérée par un ou plusieurs associés-gérants, nommés et révoqués ad nutum par les associés décidant à l'unanimité des voix présentes ou représentées.

L'assemblée fixe leur nombre et la durée de leur mandat.

La société est engagée par la signature individuelle de chacun des gérants.

#### **Article 13.-**

Le ou les associés-gérants sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la société et faire ou autoriser tous les actes, actions et opérations rentrant dans son objet, à l'exception des actes de disposition réservés à l'assemblée générale des associés et dont il est question au dernier alinéa du présent article.

Ils administrent les biens de la société et ils la représentent vis-à-vis des tiers et de toutes administrations. Ils consentent, acceptent et résilient tous baux et locations, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'ils jugent convenables; ils touchent les sommes dues à la société à quelque titre et pour quelque cause que ce soit; ils payent toutes celles qu'elle peut devoir ou en ordonnent le paiement. Ils règlent et arrêtent tous comptes avec tous créanciers et débiteurs. Ils exercent toutes les actions judiciaires, tant en demandant qu'en défendant.

Ils autorisent et signent toutes subrogations, postpositions et toutes mainlevées d'inscriptions, saisies, oppositions, privilèges et autres droits avant ou après paiement.

Ils arrêtent les états de situation et les comptes qui doivent être soumis à

l'assemblée générale des associés; ils statuent sur toutes propositions à lui faire et arrêtent l'ordre du jour.

Ils peuvent conférer à telles personnes que bon leur semble des pouvoirs pour un ou plusieurs objets déterminés.

La présente énumération est énonciative et non limitative.

L'assemblée des associés a la compétence exclusive pour décider de tous actes de disposition des actifs immobiliers de la société, tel que vente, achat, échange, lotissement, remembrement, constitution d'hypothèques.

Elle décidera alors à la majorité du capital social.

#### **Article 14.-**

Dans leurs rapports respectifs avec leurs co-associés, les associés seront tenus des dettes et des engagements de la société, chacun dans la proportion du nombre de parts lui appartenant.

Vis-à-vis des créanciers de la société, les associés seront tenus des dettes et des engagements sociaux conformément à l'article 1863 du Code civil, mais seulement en proportion des parts détenues dans la société.

Dans tous les actes qui contiendront des engagements au nom de la société, et qui ne portent pas la signature de tous les associés, les gérants ou mandataires spéciaux de la société devront, sous leur responsabilité, obtenir des créanciers une renonciation formelle au droit d'exercer une action personnelle contre les associés, de telle sorte que lesdits créanciers ne puissent, par suite de cette renonciation, intenter d'actions et de poursuites que contre la société et exclusivement sur les biens qui lui appartiennent.

#### **Article 15.-**

Chacun des associés a un droit illimité de surveillance et de contrôle sur toutes les affaires de la société.

### **Titre VI.- Assemblées**

#### **Article 16.-**

Les associés se réunissent en assemblée aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent, et au moins une fois l'an pour approuver les comptes sociaux.

Le droit de convocation appartient à chaque gérant et à chaque associé détenant au moins un cinquième du capital.

Les convocations ont lieu au moyen de lettres recommandées adressées

aux associés au moins huit jours francs à l'avance et qui doivent indiquer sommairement l'ordre du jour.

Les associés peuvent même se réunir sur convocation verbale et sans délai si tous les associés sont présents ou représentés. De leur accord unanime, les décisions peuvent être prises par voie circulaire.

#### **Article 17.-**

Toute assemblée n'est valablement constituée que si elle réunit un quorum de présence de l'unanimité du capital existant.

Toutes décisions, même celles modificatives des statuts, sauf celles prévues à l'article 12, ne sont valablement prises qu'à la majorité du capital social.

Les assemblées sont présidées par l'associé détenant le plus grand nombre de parts, en y comptant les parts en usufruit.

En cas de démembrement de la propriété des parts d'intérêt entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, le droit de vote aux assemblées appartient à l'usufruitier.

### **Titre VII.- Dissolution - Réduction de capital**

#### **Article 18.-**

En cas de dissolution de la société, la liquidation de la société se fera par les soins du ou des associés-gérants ou de tout autre liquidateur qui sera nommé et dont les attributions seront déterminées par les associés.

#### **Article 20.-**

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un ou de plusieurs des associés.

De même l'interdiction, la déconfiture, la faillite ou la liquidation judiciaire d'un ou de plusieurs des associés ne mettront point fin à la société; celle-ci continuera entre les autres associés, à l'exclusion de l'associé ou des associés en état d'interdiction, de déconfiture, de faillite ou de liquidation judiciaire lesquels ne pourront prétendre qu'au paiement de la valeur de leurs parts fixée conformément aux dispositions de l'article 189 de la loi sur les sociétés, qui s'impose donc notamment en cas de faillite ou de déconfiture.

Les héritiers et légataires de parts soumis à agrément ou non, ou les créanciers d'un associé ne peuvent sous aucun prétexte, pendant la durée de la société et jusqu'à la clôture de sa liquidation, requérir l'apposition de scellés

sur les biens, documents et valeurs de la société ou en requérir l'inventaire, ni en demander le partage ou la licitation, ni s'immiscer en aucune manière dans l'administration de la société et doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des assemblées générales.

#### **Article 21.-**

En cas de dissolution ou de réduction de capital par remboursement, l'usufruit de parts est capitalisé en tenant compte de l'expectative de vie de l'usufruitier calculée d'après des tables de mortalité récentes et sur base d'un taux de rendement égal à la moyenne des emprunts obligataires à 3 ans émis en euros sur la Place de Luxembourg au cours des trois mois ayant précédé le mois du calcul.

#### **Article 22.-**

Les modifications des présents statuts peuvent se faire par actes sous seing privé, à publier par extraits dans les cas prescrits par les articles 8 et 11 bis de la loi 10 août 1915.

### **Titre VIII.- Dispositions générales**

#### **Article 23.-**

Les articles 1832 et 1872 du Code Civil trouveront leur application partout où il n'y est pas dérogé par les présents statuts.

#### **Disposition transitoire**

Le premier exercice commence aujourd'hui et finit le 31 décembre 2017.

#### **Frais**

Le montant des frais, dépenses, rémunérations et charges, sous quelque forme que ce soit, qui incombent à la société ou qui sont mis à sa charge à raison de sa constitution, s'élève à environ mille trois cents euros (EUR 1.300,-).

#### **Assemblée générale extraordinaire**

Et à l'instant les associés, représentant l'intégralité du capital social, se sont réunis en assemblée et à l'unanimité des voix, ils ont pris les résolutions suivantes :

1. La société est gérée et administrée par deux associés-gérants.
2. Sont nommés associés-gérants, pour une durée indéterminée,
  - Monsieur **François GENDREAU**, prénommé, et
  - Madame **Laure HENRY**, prénommée.



Les associés-gérants engageront la société par leur signature conjointe.

3. L'adresse de la société est fixée au 18, rue Tony Erpelding, L-7349 Heisdorf.

### **D O N T A C T E.**

Fait et passé à Luxembourg, date qu'en tête des présentes.

Et après lecture et interprétation données par le notaire instrumentant aux comparants présents, connus du notaire par noms, prénoms, états et demeures, ils ont signé avec le notaire le présent acte.

(Signé) L. HENRY, F. GENDREAU, J.-P. MONGE, C. DELVAUX

Enregistré à Luxembourg Actes Civils 1, le 23 décembre 2016

Relation : 1LAC/2016/41403

Reçu soixante-quinze euros

75,00 €

Le Receveur (signé) P. MOLLING

---

POUR EXPEDITION CONFORME,

délivrée aux fins de dépôt au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg et aux fins de publication au Recueil Electronique des Sociétés et Associations (RESA).

Luxembourg, le 02 janvier 2017

Me Cosita DELVAUX